


ARCHITEKT	KRESLIL	KONTROLOVAL	 ENIMA PRO a. s.	
Ing. arch. Luboš Polanský	Petra Vlasáková	Ing. arch. Luboš Polanský		
REVIZE	0 - 1. VYDÁNÍ			
OBJEKT			FORMÁT	8 x A4
AKCE	ÚZEMNÍ STUDIE VRBICE PLOCHY VÝROBY Z7, Z8 a P2		DATUM	30.04.2019
			STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
			Č. ZAKÁZKY	2019-008
INVESTOR	COLAS CZ a.s. - oblast západ, Sedlecká 271/30, 360 10 Karlovy Vary			
SWAZEK	A - TEXTOVÁ ČÁST			

OBSAH:

A – TEXTOVÁ ČÁST

B – VÝKRESOVÉ PŘÍLOHY

B – 01 VYMEZENÍ ÚZEMÍ DLE ÚPD 1:5000

B – 02 SITUACE ŠIRČÍCH VZTAHŮ

B – 03 CELKOVÝ NÁVRH ŘEŠENÍ 1:1000

B – 04 DETAIL ŘEŠENÍ PLOCHA P1 – COLAS CZ, a.s. 1:500

B – 05 SITUACE MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ 1:2500

A1 – IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Stupeň dokumentace:	Územní studie
Lokalita:	Vrbice zastavitelné plochy Z7 2,74 ha, Z8 2,73 ha a plocha pro přestavbu P2 4,53 ha
Kat. území:	Vrbice u Valče
SO ORP:	Karlovy Vary
Kraj:	Karlovarský
Pořizovatel:	Magistrát města K. Vary – odd. Úřad územního plánování U Spořitelny 2, 361 20 Karlovy Vary
Objednatel:	COLAS CZ, a.s. – oblast Západ Sedlecká 271/30, 360 10 Karlovy Vary
Zpracovatel:	ENIMA PRO, a.s. – p. Most Široký vrch 364, 434 01 Most Ing. arch. Luboš Polanský – ČKA 03 067

A2 – ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie (dále také jako ÚS) je pořizována dle §30, zák. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

ÚS byla vypracována na základě ustanovení odst. I.1.12 ÚPn a řeší plochy výroby rozvojové plochy Z7 a Z8 a plochu pro přestavbu P2 – a to komplexně, jako jeden celek.

A3 – POPIS ŘEŠENÍ

A3.1 VYMEZENÍ ÚZEMÍ

Plochy P2, Z7 a Z8 se nacházejí u komunikace II/194 v jižní části katastru obce Vrbice. Celková plocha vymezeného území je cca 10 ha. Lokalita pro umístění výroby a služeb je mírně svažité JV směrem. Její střední část P2 se nachází v zastavěném území.

A3.2 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Všechny plochy Z7, Z8 a P2 mají územním plánem vymezeno funkční využití jako plochy pro výrobu a skladování (V – Výroba a skladování)

Hlavní využití:

- výrobní areály (negativní vliv nepřekračuje hranice areálu nad přípustnou mez)
- výrobní i nevýrobní služby

Přípustné využití:

- manipulační plochy
- přístupové a obslužné komunikace
- sklady (negativní vliv z dopravy nepřekračuje hranice areálu nad přípustnou mez)
- nezbytná technická vybavenost

Nepřípustné využití:

- bytové domy, rodinné domy, stavby pro rodinnou rekreaci, logistická centra

Podmíněně přípustné využití:

- správní budovy, sociální zařízení, zařízení stravování pouze jako součást areálu
- byty služební a majitelů zařízení

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití území KZP = 70%
- výšková hladina zástavby se stanovuje max. 2 NP + podkroví

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření:

VT2 – V07 vodovodní přívaděč Chyše – Libochovice – Vrbice

- ÚS vymezuje 10m široký koridor nezastavitelné plochy podél komunikace II/194 pro možnost umístění vodovodu

VT8 – VN přípojka k trafostanici pro plochu Z8

- ÚS vymezuje v SV části území nezastavitelnou plochu zeleně, která umožňuje přístup k trafostanici a zahrnuje koridor pro vedení VN k ploše Z8

VT15 – výtlak kanalizace páteřní stoka střed

- ÚS vymezuje 10m široký koridor nezastavitelné plochy podél komunikace II/194 pro možnost umístění kanalizace v souběhu s vodovodním řádem (VT2 – V07)

A3.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČ. REGULAČNÍCH PRVKŮ

Urbanistická koncepce:

Objekty mají navrženou stavební čáru rovnoběžně s navrženou obslužnou komunikací, návrh parcelace ploch je vyznačena ve výkresové příloze. Odstup je stanoven na min 10 m od komunikace. Obslužná komunikace rozčleňuje řešené území na plochy o velikosti cca od 8,2 – 22,5 tis m², při parcelaci byla zohledněna skutečnost, že pro plochu P1 je již znám konkrétní investiční záměr, který ÚS respektovala.

Přehled velikosti pozemků pro umístění investic do rozvojové zóny:

P1	22 591 m ²
P2	9 849 m ²
P3	15 442 m ²
P4	8 284 m ²
P5	17 244 m ²
P6	9 146 m ²
P7	10 903 m ²

Plochu P5 je navrženo použít jako územní rezervu pro předpokládané umístění VH zařízení – ČSOV.

Zastavitelnost objekty je mimo platné předpisy determinována ochranným pásmem VN, které je stanoveno na 20m od krajního vodiče nadzemního vedení.

Prostorové a objemové uspořádání:

- koeficient míry využití území KZP = 70%
- výšková hladina zástavby objektů max. 2 NP + využitelné podkroví s max. výškou hřebene 15 m (jedná se o výškovou hladinu zástavby, nevztahuje se na technické a technologické objekty)
- posouzení výšky objektů technických nebo technologických zařízení podléhají v rámci správního řízení stavebnímu úřadu a není limitována 15m, resp. 2NP + využitelné podkroví

Požární bezpečnost:

Navržená komunikace š 7m umožňuje zásah vozidel HZS, resp. IZS. Po napojení lokality na veřejný vodovod je navrženo vybudování rozvodu požární vody s nadzemními hydranty.

Hygiena prostředí:

ÚS neřeší konkrétní náplň výroby ani služeb, jednotlivé pozemky jsou navrženy dostatečně velké na dodržení odstupových vzdáleností a osvětlení a oslunění provozů, které to v rámci platných předpisů vyžadují. Provozy zde mohou být, dle ÚPD, umístovány pouze takové, které svými negativními vlivy nepřesahují hranice areálu nad přípustnou mez. Pro jednotlivé provozy bude vedeno samostatné řízení o jejich umístění.

A3.4 NÁVRH NAPOJENÍ NA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Lokalita je napojena na komunikaci II/194 v její jižní severní a střední části. Obslužná komunikace bude mít šířku 8 m s uspořádáním jízdních pruhů 2x 3,5 m + 2 m krajnice zelený pás pro potřeby vedení IS.

Napojení na komunikaci je navrženo:

- v jižní části
- samostatně pro plochu P1
- v severní části

Poloměry napojení na komunikaci jsou navrženy na 13m, vjezdy jsou umístěny po cca 170m. Po dobudování a naplnění zóny bude komunikace průjezdná, postup etapizace budování komunikace bude zvolen podle obsazování zóny.

A3.5 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA A IS

Vodovod:

Řešeného území se dotýká zpracovaný investiční záměr VaK K. Vary, a.s., který řeší rozšíření skupinového vodovodu Žlutice ve dvou etapách, přičemž území řešeného tímto ÚS se týká etapa II.

Rozvojové plochy budou zásobovány ze stávajícího systému vodovodu po jeho dobudování a garantování kapacity odběru (prodloužení a zokruhování stávajících řadů). Při vedení tras bude respektován požadavek provozovatele (VaK K. Vary), aby bylo vodovodní potrubí ukládáno do veřejně přístupných pozemků. Do doby vybudování vodovodu lze řešit zásobování individuálními studnami.

Vlevo od středního vjezdu (P1) je lom vedení vodovodu v rámci VT2 – V07 vodovodního přivaděče Chyš – Libkovic – Vrbice. Pro trasu vodovodu je navržen 10 m pás podél komunikace II/194. Napojení lokality na vodovod se předpokládá v jižní i severní části – vodovod bude zokruhován.

Kanalizace:

V obci je vybudována jednotná kanalizace zakončená septikem na východním okraji obce, s vyústěním OV do mělkého příkopu směřujícího k Vrbickému potoku. Druhý septik je situován u kostela a jsou na něj napojeny odpady ze dvou sousedních domů. Kanalizace i septiky jsou ve správě obce. Na kanalizaci je napojeno cca 90% obyvatel trvale hlášených v obci a cca 50% rekreantů.

V území bude řešeno odkanalizování oddílným způsobem s individuálním zasakováním srážkových vod na pozemcích investorů ve vsakovacích objektech, akumulacích nádržích apod.

Splašková kanalizace pro jednotlivé provozy území je navržena individuálně septiky, případně bude realizováno napojením na páteřní stoku (Bošov – Vrbice) s vybudováním lokální ČSOV (územní rezerva P5). v případě zájmu více investorů v rámci sdružené investice.

Elektro:

Pro areál je vymezeno místo pro umístění trafostanice, která bude modulová, s možností jejího postupného rozšiřování.

Ve východní části řešeného území je navrženo nezastavitelná část pro potřeby stávající trafostanice a VT8 – VN přípojky pro rozvojovou plochu Z8.

Plyn:

V řešeném území obce Vrbice se v současné době nenachází žádné vedení plynovodu. Dle informací RWE se neuvažuje s napojením tohoto území v blízkém časovém horizontu.

Teplo, příprava TUV:

S odkazem na předešlý bod bude pro přípravu tepla a TUV použita jako médium elektrická energie, případně lokální plynové zásobníky (propan).

Veřejné osvětlení:

Současně s novým distribučním kabelovým rozvodem bude prováděno zemní napájení VO.

A3.6 PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH NEMOVITOSTÍ

Statek Chyše s.r.o.

č. p. 141, 36453 Chyše

k.ú. Vrbice u Valče, p.p.č. 1753/1, 1790/7, 1790/9, 1790/14, 1790/17

Chára Vladimír

Nádražní 323, 36453 Chyše

k.ú. Vrbice u Valče, p.p.č.1790/16

Ing. Chára Josef

Chýšky 3, 36453 Chyše

k.ú. Vrbice u Valče, p.p.č. 1777, 1788/1

Česká republika

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 13000 Praha 3 – Žižkov

k.ú. Vrbice u Valče, p.p.č. 1790/3, 1790/4

TFARMA spol. s r.o.

Zvonečková 200, 36001 Jenišov

k.ú. Vrbice u Valče, p.p.č. 1790/6, 1790/8, 1790/15, 1818/2

JUDr. PhDr. Tvrzický Václav

Slavětinská 79, 19014 Praha 9 – Klánovice

k.ú. Vrbice u Valče, p.p.č. 1790/1, 1790/2, 1790/10, 1790/11, 1790/12, 1790/18, 1818/1

k.ú. Vrbice u Valče, st. 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 129, 130, 132